

Se define como uso de los terrenos dentro de un ámbito determinado o recinto a aquellas actividades que se pueden desarrollar dentro de los mismos considerados como soporte físico.

Se consideran como **Usos Estructurales** a aquellos que van a permitir dar una funcionalidad coherente al conjunto del territorio de Tegueste, en especial aquellos destinados Sistemas Generales y Equipamientos Estructurales y que por tanto, tienen una repercusión más allá del propio municipio, de acuerdo con lo especificado en el Artículo 32.2.a.7 de la *LOTENC*.

Se consideran como **Usos Globales** a aquellas actividades que implican a amplias porciones del territorio de Tegueste y se subdividen en razón de su adscripción genérica a las distintas clases de suelo en los siguientes:

- Usos esencialmente Urbanos
- Usos esencialmente Rústicos
- Usos globales mixtos

Y como **Usos Pormenorizados** en Suelo Urbano así como en Suelo Urbanizable, aquellos que implican porciones de suelo concretas a escala de parcela o manzana y en las que se haya establecido su ordenación de manera directa por este planeamiento general o bien van a adquirir un estatuto concreto mediante los planes e instrumentos de desarrollo específicamente determinados por este Plan General de Ordenación.

Los Usos pormenorizados se clasifican también atendiendo a diferentes criterios que permitan su regulación, en particular respondiendo a su grado de incidencia, al carácter de la propiedad y a su posible autorización,

- Característicos y compatibles o incompatibles
- Privados o públicos
- Permitidos y prohibidos

3.4.- Usos Estructurales y Globales

Dentro del municipio de Tegueste se establecen como Usos Estructurales genéricos correspondiendo con los distintos Sistemas Generales a los siguientes:

Sistema General Viario.	Red viaria principal
Sistema General de Espacios Libres.	Parques previstos
Sistema General de Equipamientos.	Ciudad Deportiva de Los Laureles
	Cementerio
Sistema General de Infraestructuras	Otras redes técnicas y sus elementos de apoyo

Como Usos Globales principales para el resto del territorio se consideran los siguientes:

- Residencial	Suelo Urbano y Urbanizable
- Agrícola	Suelo Rústico de Protección Territorial
- Forestal	Suelo Rústico de Protección Agraria
- Hidrológico	Suelo Rústico de Protección Forestal
- Medioambiental	Suelo Rústico de Protección Hidrológica
	Suelo Rústico de Protección Paisajística
	Suelo Rústico de Protección Natural

3.5.- Usos Pormenorizados en Suelo Urbano y Urbanizable

La presente Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento establece pormenorizadamente los usos que es posible desarrollar en los ámbitos de Suelo Urbano y, por extensión, en los Sectores de Suelo Urbanizable, atendiendo a las actividades que se pretenden desarrollar en los lugares que se ha dispuesto para su ordenación.

El conjunto de Usos esencialmente Urbanos previstos en Tegueste, incluyendo al principal o característico, son los siguientes:

- Residencial
- Turístico
- Industrial
- Terciario
- Ocio

Para cada ámbito o sector de suelo se establece normativamente un Uso como Característico que coincide con aquel que va a producirse mayoritariamente mientras que se definen también aquellos que serían Compatibles con el Característico. Se consideran como Compatibles a aquellas actividades que también pueden desarrollarse dentro de cada parcela pero que no se van a producir de una manera habitual.

3.5.1.- Uso Residencial

El Uso Residencial es el que comprende aquellas acciones destinadas al alojamiento privado de las personas y que se realizaría en espacios destinados a una o varias familias, considerándose en el primer caso como unifamiliar y en el segundo como colectiva.

Dentro del municipio de Tegueste, el Uso Residencial para la Vivienda se subdivide a su vez en Unifamiliar, cuando en cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda y Colectiva cuando se edifican varias viviendas con accesos u otros elementos comunes.

A la entrada de Tegueste viniendo desde Tejina encontramos los barrios de El Gomero y Tamarco en los cuales su Uso Residencial corresponde a Vivienda Unifamiliar en tipología Aislada, ya que es una zona formada por pequeños chalets con pequeños jardines alrededor de los mismos. Al norte del barrio del Gomero existen cinco manzanas donde la mayoría de las viviendas son de modalidad tipológica en manzana cerrada que, a su vez, pueden ser Unifamiliares o Colectiva lo cual se permite en los tipos zonales previstos. Al sur de Tamarco en el barrio de San Luis, las viviendas son también en manzana cerrada dentro del tipo de casco tradicional siguen el trazado de la carretera, siendo algunas con jardines delantero.

Llegando al barrio de Las Toscas y La Oliva la mayoría de las manzanas conservan la agrupación tipológica de casco tradicional, siendo viviendas unifamiliares o colectivas. Existe alguna manzana de tipología abierta.

Lo mismo pasa al llegar al Casco antiguo de Tegueste, las viviendas al encontrarse en el casco tradicional su uso característico es el de unifamiliar o colectiva en manzana cerrada y sin jardín ya que dan a la misma calle. Las dos manzanas limítrofes con el sector urbanizable de Los Laureles son de viviendas unifamiliares aisladas.

El sector más al Norte del casco de Tegueste, El Naciente está formado por viviendas unifamiliares aisladas, con pequeños jardines en cada una de las parcelas.

Al llegar al barrio de Pedro Álvarez se han previsto varios recintos con viviendas unifamiliares

aisladas, mientras al otro lado de la carretera en el sector de el Palomar y Cuesta Bernabé mantienen la misma categoría y modalidad aunque de una manera extensiva.

Siguiendo la carretera y antes de salir del municipio se encuentra el núcleo de Las Canteras en el cual el uso característico previsto es el de vivienda unifamiliar o colectiva en manzana cerrada, manteniéndose como zona tipológica Casco Tradicional.

Yendo al sector mas al sur de Tegueste, el del Portezuelo se encuentran ámbitos de viviendas unifamiliares en parcelas extensivas, habiéndose incluido las limítrofes con la autopista en la zona tipológica de Casco Tradicional.

En el Sector Urbanizable SURz nº 1 de **Los Remedios** al pretenderse el establecimiento de un pequeño desarrollo en Ciudad Jardín la tipología y el uso previsto es el de edificación residencial unifamiliar aislada.

En el Sector Urbanizable SURz nº2 de **Los Laureles** está formado por un conjunto de propiedades de gran tamaño en la que se sitúan algunas construcciones residenciales. Se pretende la realización en este sector de otra pequeña Ciudad-Jardín que produzca la extensión del Casco de Tegueste hacia el Suroeste, La previsión tipológica y de uso es el de viviendas unifamiliares aisladas en la subtipología zonal intensiva

En el Sector Urbanizable SURz nº 4 de **San Gonzalo** pequeña finca en ladera colindante con la parcelación de San Gonzalo Se prevee una ordenación en ciudad jardín con parcelas de 350 m². La edificación prevista será también para viviendas unifamiliares aisladas.

En el Sector Urbanizable SURz nº5 de **La Miravala** formada por dos parcelas colindantes con El Socorro, se propone una ordenación de manzanas regulares destinadas a viviendas en tipología adosada con jardín delantero.

3.5.2.- Uso Turístico

El Uso Turístico comprendería a aquellas actividades de carácter empresarial que tienen como destino proporcionar alojamiento a visitantes eventuales y con un carácter eminentemente lucrativo.

El Uso Turístico tiene dos géneros básicos: el Hotelero y el Extrahotelero, referido el primero a aquellas instalaciones que cuentan con servicios complementarios de apoyo al alojamiento tales como locales de reunión, bares, restaurantes, piscinas, lavanderías, etc. y Extrahotelero al resto.

3.5.3.- Uso Industrial

Se considera como tal aquel que tiene como finalidad las operaciones de elaboración, transformación almacenaje y distribución de todo tipo de productos. En el caso del municipio de Tegueste, el Uso Industrial está relacionado con los Talleres, el Almacenaje y los Garajes.

Se entiende por Uso Industrial de Talleres al relacionado a aquellas prácticas artesanales o mecánicas de pequeña magnitud y que afectan a colectivos reducidos de trabajadores.

El Uso Industrial de Almacenaje queda referido a las actividades ligadas a la conservación y distribución tanto comercial como ligada al Uso Residencial.

El Uso Industrial de Garajes incluye a aquellos espacios cubiertos destinados al acomodo, la guarda y custodia exclusiva de vehículos y que normalmente complementa al uso residencial.



0045

3.5.4.- Uso Terciario

El Uso Terciario se refiere a la prestación remunerada de bienes y servicios al público en general. Incluye entre otros los siguientes géneros, Comercial, Hostelería y las Oficinas.

Se entiende como Uso Terciario Comercial el que comporta la existencia de puntos de venta tanto individuales como agrupados y destinados a la oferta de artículos al por mayor o menor.

El Uso Terciario de Hostelería incluye a aquellos espacios en los que se realizan servicios de restauración o expedición de bebidas y alimentos elaborados.

3.5.5.- Uso de Ocio

Se define como Uso de Ocio a aquellas actividades ligadas a la vida en relación y acompañadas en ocasiones de espectáculos o atracciones de todo tipo.

3.6.- Usos Globales en Suelo Rústico

En Suelo Rústico se establecen una serie de Usos que caracterizan específicamente a las determinadas categorías del Suelo previstas. En particular, los Usos Globales previstos para el Suelo Rústico son las siguientes:

- Uso Medio-Ambiental
- Uso Forestal
- Uso Hidrológico
- Uso Agrario

No obstante, en Suelo Rústico se admite la compatibilidad con otros usos de acuerdo a su normativa específica y específicamente dentro de los Suelos categorizados como Asentamientos Rurales se admite en determinadas condiciones los Usos Residenciales.

3.6.1.- Uso Medio-Ambiental.

Se considera como tal al que se establece para la máxima conservación del Suelo Rústico en su estado original. Se podrían distinguir dos géneros: Natural y Paisajístico

El Uso Medio-Ambiental Natural responde a la preservación actual y futura de los valores ecológicos, geológicos y biológicos. Dentro del municipio de Tegueste encontramos dentro de este apartado las actividades a desarrollar en el Parque Rural de Anaga, el cual necesita ser protegido conservando así sus valores actuales desde una perspectiva medio ambiental y científica.

El Uso Medio-Ambiental Paisajístico es el que se refiere al mantenimiento y protección de las superficies libres de gran pendiente, incluyendo en esta categoría las montañas que conforman los hitos geográfico como pueden ser en el caso de Tegueste el conjunto de conos volcánicos diseminados por el municipio También la montaña de la Calderita, la del Español, la montaña de la Molina, El Roque así como laderas de la Atalaya y Guamasa. Este uso se refiere también a áreas de la Mesa Mota, del Infierno, así como de los Valles de Torneo y el Cuervo.

3.6.2.- Uso Forestal.

Se refiere a aquellas acciones que permiten el mantenimiento, explotación y aprovechamiento de los recursos existentes en los montes arbolados. Dentro del municipio no se aprecian grandes áreas sino

pequeñas superficies diseminadas por todo el municipio que permiten un uso forestal relativo relacionado con la plantación de eucaliptos que deberían de sustituirse a medio plazo por flora más acorde con las formaciones naturales preexistentes.

3.6.3.- Hidrológico.

Se extiende a la reserva y protección de las cuencas naturales para el desagüe del territorio, así como las actividades de captación y prospección de aguas superficiales y subterráneas.

Por razones obvias, estas áreas deben protegerse para evitar edificaciones y permitir el desagüe natural de las cuencas y valles siendo a la vez un área de respiro del territorio. Dentro de esta categoría se ha incluido la protección de los depósitos de agua ,embalses, principalmente el de la Balsa de Valle de Molina, la cual es de gran importancia dentro del municipio.

En el caso de Tegueste existen numerosos barrancos que se incluyen dentro de esta categoría, el más destacado se encuentra en el margen superior del casco de Tegueste, el barranco de Agua de Dios, así como otros de menor interés los cuales es importante preservar, como son: El Mulato ,San Gonzalo, El Caidero ,El Coco, Guillama, Peñuelas y el barranco de Pedro Alvarez.

3.6.4.- Uso Agrario.

Responde al ejercicio de actividades de aprovechamiento del territorio para la obtención de productos de consumo directo. Dentro de los géneros previstos en el municipio de Tegueste se han definido los de Agrícola, Tradicional y Ganadero.

El Uso Agrario Agrícola que comprende el conjunto de labores relacionadas con el cultivo y explotación para la obtención de alimentos mediante la producción de vegetales a escala empresarial tales como invernaderos grandes fincas especializadas, etc..

El Uso Agrario Tradicional se refiere al conjunto de trabajos y actividades que permiten el cultivo a pequeña escala para el mercado local o para la mera subsistencia de los propietarios de las parcelas implicadas.

El Uso Agrario Ganadero tiene que ver tanto con las actividades sobre determinadas zonas del territorio como con la reproducción, cría y engorde animales, bien mediante instalaciones estabuladas o bien en régimen de pastoreo.

A estos usos se destinarán todos los suelos clasificados como Suelo Rustico Protección Agraria y el Suelo Rústico de Protección Territorial.

3.7.- **Usos Globales Mixtos**

Se conceptúan como Usos Globales Mixtos a aquellos que son susceptibles de producirse tanto en Suelos Urbanos y Urbanizables como en los ámbitos del Suelo Rústico.

Estos Usos se desarrollan tanto en espacios edificados como no edificados, siendo estos considerados como complementarios de los esencialmente urbanos y rústicos contribuyendo a garantizar una correcta funcionalidad del conjunto.

Los Usos Globales Mixtos pueden tener las siguientes categorías:

- Recreativo
- Comunitario
- Comunicaciones
- Infraestructural



3.7.1.- Uso Recreativo

Corresponde a aquellas actividades destinadas a la salubridad, mejora física y esparcimiento de la población en contacto con el aire libre, así como a las situadas en los espacios libres públicos y privados destinados a plazas y jardines e instalaciones deportivas de todo tipo.

Dentro del municipio de Tegueste se encuentra la futura Ciudad Deportiva destinada específicamente a este Uso Mixto como Característico situada en el área que limita con el camino de Los Laureles y el Barranco del Agua de Dios. También se incluye dentro de este apartado los distintos parques distribuidos por todo el municipio, desde la Plaza de San Marcos, a las pequeñas placitas como son la Dacio Ferrera, Laureano Hernández, La Araucaria dentro del casco de Tegueste, en Pedro Álvarez la plaza de Martín Jacobo, en el barrio del Socorro, la plaza de mismo nombre, alrededor de su Iglesia. En el resto de barrios existen pequeños espacios, los cuales se pueden considerar dentro de apartado.

3.7.2.- Uso Comunitario

Se caracteriza por aquellos servicios que proveen a los ciudadanos de las infraestructuras que hagan posible su educación enriquecimiento cultural, bienestar físico y de ocio. El Uso Comunitario cuenta con los siguientes géneros:

Docente: Que incluye aquellas actividades destinadas a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel. En el municipio de Tegueste existen ya con destino docente los distintos colegios de EGB como son el colegio de Teófilo Pérez, Las Toscas, Francisco Santos en el barrio de Santo Domingo, el Centro de Innovación Tecnológica y el Instituto localizados estos dos últimos en el sector limítrofe con el camino de los Laureles. Se incluye dentro de este apartado de este apartado el Centro Comarcal de Educación de Adultos en La Araucaria.

Cultural. Englobaría a los centros que se encargan de transmitir conocimiento, a través de bibliotecas, museos, salas de exposición. Dentro de Tegueste encontramos la Biblioteca Municipal en Prendado Pacheco, Escuela Etnográfica y de Folklore, el nuevo Museo de la Romería, Museo de la Carreta, así como los distintos centros sociales repartidos por los distintos áreas del municipio, como son el Centro Cultural Jesús Amador, Pedro Álvarez, El Socorro, así como el Centro de la 3ª edad de la calle El Tamborero,

Deportivo. Referido a las instalaciones que se destinan a la practica deportiva, dentro de Tegueste se encontraría el actual Terrero de Lucha y el área destinada a la futura Ciudad Deportiva, localizada junto al camino de los Laureles, ocupando una gran extensión dentro del municipio.

Sanitario. Incluye la prestación de servicios de salud y de atención a la población. Dentro del municipio tendría este uso el Centro de Salud de la calle del Carmen

Singular. Forman parte de este uso particular los edificios públicos e instalaciones con un carácter muy específico y singular, como son los centros religiosos, el cementerio municipal, así como los centros militares. En el caso de Tegueste incluiremos como centros religiosos la Iglesia de San Marcos, Iglesia del Socorro así como las Ermitas del Portezuelo y otros monumentos particulares.



3.7.3.- Uso de Comunicaciones

El uso de comunicaciones se enmarca dentro del movimiento de personas y vehículos. Quedaría referido a aquellas superficies destinadas a las actividades ligadas al tránsito de vehículos y viandantes, así como los aparcamientos temporales de los primeros. En esta clasificación se prevén las siguientes subcategorías

- Vías rodadas
- Vías peatonales
- Aparcamientos

Hay que tener en cuenta que la sección mínima obligatoria de las vías de tránsito rodado será de 9mts. con aceras de ancho superior a 2,55 y 1,35 mts. En cuanto a las vías peatonales tendrán una sección mínima pavimentada de 3 mts , pudiendo reservarse optativamente espacios laterales para la plantación de parterres.

Los aparcamientos se refieren al estacionamiento temporal de vehículos en espacios de vía pública o espacios libres de parcela.

3.7.4.- Uso Infraestructural

Dentro del Uso Infraestructural se incluyen aquellas instalaciones complementarias situadas dentro del territorio, que son necesarias para el correcto funcionamiento de la estructura urbana como son el abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica, red de telecomunicaciones y evacuación de aguas residuales. En el municipio, su Ayuntamiento acordará con las compañías responsables de los distintos servicios las características de las construcciones y redes necesarias para su correcto funcionamiento.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE

Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la Ley 1/2000 del Territorio de Canarias



MEMORIA JUSTIFICATIVA

CAPÍTULO CUARTO: ORDENACIÓN FORMENORIZADA

4.1.- Tipos edificatorios previstos

En el municipio de Tegueste se han estudiado en detalle los distintos asentamientos existentes, así como los sistemas tradicionales y contemporáneos de ocupación del territorio y de la edificación, al objeto de poder establecer unos tipos edificatorios adecuados para su ordenación urbanística.

La identificación de los tipos edificatorios y su concreción territorial ha servido de base para definir una zonificación que recogiera la extensión de las distintas tipologías, así como una ordenanza específica que no contradijera las pautas tradicionales empleadas para la conformación de la edificación.

Los tipos edificatorios detectados devienen de dos concepciones distintas de la construcción territorial, la tradicional existente desde la primera colonización de Tegueste hasta los años 50 y la contemporánea, cuya concreción normativa se estableció con el Plan General de Urbanización de 1965.

La edificación tradicional está presente prácticamente en todos los núcleos de población del municipio. Esta se cimenta en una concepción agrícola del uso del territorio, en la que la edificación se agrupa informalmente en torno a las Iglesias o las primitivas ermitas, definiendo un entorno edificado de gran extensión y con un alto grado de esponjamiento. Los cascos rurales que surgen así en Tegueste, presentan una estructura irregular exenta de un orden perceptible, así como un bajo nivel de concentración edificatoria. Los tipos que se han identificado desde esta óptica se han zonificado como Casco Tradicional y Casco Antiguo.

El Casco Antiguo incluye el núcleo histórico de Tegueste cuyas pautas edificatorias tienen una componente más rural, aún si cabe, existiendo un mayor proporción de espacios libres en el interior de las parcelas y una elevada presencia de arquitectura vernácula.

El plan que se adapta, pretende la mejora de la estructura general de estos núcleos con la definición de nuevas conexiones viarias interiores, así como la colmatación de la edificación en los mismos sin producir una transformación radical de su imagen tradicional en la que existe abundante vegetación.

En el caso del Casco Antiguo se pretende además, perpetuar la conservación de la imagen rural de Tegueste así como proteger el numeroso conjunto de edificios de arquitectura popular canaria existente.

Los tipos contemporáneos aparecen en Tegueste a mediados de este siglo, con la extensión de la urbanización en la comarca y corresponden a sistemas de alta ocupación de suelo. Es el caso del tipo que se ha denominado como Edificación Adosada en la que la construcción se produce entre medianeras ocupando el 100% de la parcela y cuya alineación coincide con el frente de la edificación.

Una variante a este tipo la estableció el Plan General de 1965, exigiendo un pequeño jardín delantero de 3 mts. y que en estas Normas Subsidiarias se denomina Edificación Adosada con Jardín Delantero.

Otro tipo recogido por el antiguo Plan General de Urbanización y los Planes Parciales que lo desarrollan es el de Edificación Aislada que coincide con las típicas edificaciones en Ciudad Jardín donde la construcción se sitúa retranqueada en todo su perímetro dentro de la parcela. En el caso de las urbanizaciones consolidadas por el Plan General, esto se ha venido realizando en parcelas de pequeña dimensión (300 m²) con un alto grado de ocupación y volumen. Así, las Normas Subsidiarias de Planeamiento recogen este tipo, mejorando en parte sus determinaciones en el tipo denominado Edificación Aislada Intensiva.

La existencia de parcelaciones en Suelo Rústico del antiguo Plan General, amparadas en su propia Normativa, ha dado lugar a un tipo edificatorio que si bien se podría inscribir dentro de la Ciudad Jardín, debido al mayor tamaño de parcela y la mayor superficie destinada a jardines hace que tenga un carácter diferente a los tipos previstos por el Plan General de 1965 en Suelo Urbano. Ello ha dado pie a establecer dos variantes del tipo de Edificación Aislada, Intensivo para las urbanizaciones antiguas y Extensivo para aquellas parcelaciones y zonas edificadas semiclandestinamente en el Suelo Rústico.

4.2.- Zonificación Detallada del Suelo Urbano

El planteamiento general previsto como parte de la Ordenación Pormenorizada se ha concretado en la planimetría denominada **ZONIFICACIÓN DETALLADA, Ordenación Pormenorizada**. La estrategia general para la ordenación concreta de los Núcleos de Población en Tegueste se ha basado en el remate de la red viaria interior, estableciendo las conexiones necesarias e intentando realizar el menor número de afecciones posibles.

Por otra parte, se han completado las conexiones con la red general en los distintos barrios, buscando conseguir una coherencia y un funcionamiento de las calles con una mínima conexión para lo cual se ha partido de los trazados ya existentes.

Se ha pretendido con ello conseguir la concentración de la población actual y futura, buscando una mayor compactación de los núcleos. La delimitación del Suelo Urbano se ha producido a partir de los criterios definidos en los Arts. 50 y 51 de la **LOTENC**. En concreto se ha tenido en cuenta lo siguiente:

- a) Los terrenos que actualmente cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca.
- b) Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización.

El núcleo más importante del municipio es el que corresponde al propio casco de Tegueste. A los efectos de la descripción detallada de su ordenación se ha considerado dividido en seis ámbitos: San Luis, Tamarco, El Gomero, Las Toscas, La Oliva y San Marcos.

El resto de núcleos que se han ordenado son los siguientes:

- * Pedro Álvarez
- * Las Canteras
- * El Socorro
- * San Gonzalo
- * La Padilla Baja
- * El Portezuelo



4.2.A.- Tegueste - Casco

En Tegueste Casco se pueden considerar varios ámbitos diferenciados que tienen su origen en el proceso de agregación de parcelaciones de fincas y urbanizaciones así como el propio crecimiento y expansión del casco histórico. Cada uno de ellos ha tenido un tratamiento acorde con los tipos edificatorios previstos y la red histórica de caminos. El crecimiento poblacional del municipio se ha concentrado principalmente aquí y en su periferia inmediata. Ello es debido a que era el núcleo que siempre ha contado con un mayor nivel de infraestructuras y servicios y al que el Plan General de los años 60 intentó ordenar, aunque actualmente sus propuestas están completamente desfasadas.

El área de San Luis queda circunscrita a las manzanas de edificaciones situadas a ambos lados de la carretera de El Socorro que queda instituido como el eje urbano que sustenta la ordenación y el tipo edificatorio básico es el de Casco Tradicional. Existen un conjunto de tres manzanas correspondientes a la Finca El Tagre que se han ordenado paralelas a la carretera y tienen como zona tipológica, la edificación Aislada Intensiva.

En el sector de Tamarco, se han recogido íntegramente la urbanización de ese nombre hasta el límite con la carretera TF-121, aceptando sus determinaciones y trazados. También se han incorporado algunos desarrollos edificatorios que se han producido a partir del enlace de la carretera del Socorro. En este caso, los tipos edificatorios previstos son básicamente de Edificación Aislada Intensiva.

En el límite con el municipio de La Laguna se han establecido las reservas de suelo pertinentes para encajar la carretera proyectada como Variante de Tejina que están a punto de culminarse con una solución diferente a la inicialmente proyectada.

Al Norte de la carretera TF-121 se encontraría el sector de El Gómero, incluyendo la urbanización de Agua de Dios de la cual se aceptan también sus trazados y tipología edificatoria aplicable que pasa a redefinirse como Edificación Aislada Intensiva.

El barrio del Gómero se ha consolidado con la ordenación espontánea que existe, organizada a la manera de retícula y se remata en el límite con el barranco de Agua de Dios con una vía que deja espacio para ajardinar su borde, a la manera de parque lineal. El tipo edificatorio corresponde al realizado espontáneamente en la comarca y por ello se ha zonificado como Casco Tradicional.

Además el tramo de la carretera TF-121 hasta el cruce de Las Toscas se ha tratado a la manera de boulevard ajardinado, aprovechando el retranqueo obligatorio de 21 mts. que establece la vigente Ley de Carreteras.

En estos sectores, los equipamientos previstos se reducen a los contemplados inicialmente en los planes parciales de las urbanizaciones citadas.

Las reservas para dotaciones previstas son las que corresponden al nuevo colegio de Las Toscas, así como una parcela de algo menos de 5000 m² destinada a albergar un pequeño centro comercial en el cruce de la carretera TF-121 con la del Socorro.

La urbanización La Oliva se recoge tal cual está consolidada actualmente, incorporando algunos chalets que estaban fuera de la parcelación original. Este sector se ve afectado por la vía de enlace del Campo de Fútbol con San Luis, limitando los desarrollos futuros sólo al Norte de la misma.





0052

En la zona de San Marcos, se ha pretendido respetar la imagen rural existente, al consagrar una baja ocupación de la edificación, integrando el mayor número de manzanas en el Casco Antiguo. Aquellos sectores que se han desarrollado aquí, al amparo del anterior Plan General, se han zonificado como Edificación Adosada con o sin jardín delantero.

En San Marcos se concentra también el mayor volumen de dotaciones públicas del municipio como su Ayuntamiento, Colegio de EGB, Centro Social, Terreno de Lucha, etc.

4.2.B.- Pedro Álvarez

Pedro Álvarez es un barrio que ha surgido alrededor de la Iglesia y que con el asfaltado del camino de acceso a la carretera de La Laguna a Bajamar, se ha extendido siguiendo su trazado.

La expectativa que supone la realización de la Vía de Ronda de La Laguna está originando una gran transformación actualmente, instalándose aquí, un cierto volumen de población.

Por este motivo la estrategia de ordenación definida para este núcleo, pretende el remate y enlace de las vías existentes, definiendo una cierta estructura de malla de gran amplitud que permita en su interior el mantenimiento de ciertas actividades agrícolas. Esta malla viaria permitirá acoger la demanda de edificación futura con un funcionamiento correcto.

En Pedro Álvarez se ha recogido fundamentalmente como Suelo Urbano a la franja edificada a ambos lados de la llamada Calle del Medio o Camino de Pedro Álvarez, así como otras calles y Caminos que están dando servicio a pequeñas parcelaciones en las laderas de la montaña de la Orilla.

Se han trazado nuevas vías interiores que doten al barrio de una estructura mínimamente coherente, así como se han hecho algunas reservas de suelo para dotaciones, como la posible ampliación del colegio, etc.

En los bordes de la carretera general en la llamada Cuesta de San Bernabé se han situado una serie de edificaciones a ambos lados, estas se incluyen en el Suelo Urbano y se rematan con dos calles paralelas a la carretera a ambos lados.

Los tipos edificatorios en Pedro Álvarez se han previsto como Casco Tradicional. En cuanto a la red viaria, se han introducido una serie de vías locales nuevas que respetan a la edificación consolidada o terminan algunas de las previstas por el anterior Plan General. Nuevamente, el tramo de la carretera TF-121 que pasa por este sector, se trata a modo de boulevard hasta su salida del casco.

En el Naciente, al otro lado del Barranco de Agua de Dios, se pretende a su vez, la consolidación de un pequeño desarrollo en Ciudad Jardín de baja densidad, que ya existe en gran parte, mediante la mejora de su accesibilidad general.

4.2.C.- Las Canteras

El fuerte desarrollo clandestino que se está produciendo en la vertiente de La Laguna de este barrio, está forzando una expansión inducida hacia Tegueste. Este proceso se pretende reconducir desde este planeamiento encorsetando las expectativas de ampliación a lo ya realizado.

Para ello, se intenta corregir las dificultades de acceso que tienen las edificaciones actuales, a las que se llega por caminos muy tortuosos y con pendientes pronunciadas que parten del conflictivo Cruce de Las Canteras. Se han trazado una serie de calles de acceso alternativo situadas en la ladera de Tegueste, conectando por detrás con los caminos existentes.

En lo que se refiere a dotaciones se ha hecho también una reserva al servicio del pequeño conjunto de viviendas situado en Tegueste.

4.2.D.- El Socorro

El barrio del Socorro es uno de los primeros asentamientos de la comarca conocido antiguamente como Tegueste el Nuevo. Su desarrollo actual ha tenido origen en el cruce de la carretera con el Camino del Pico, expandiéndose en sucesivos loteamientos hacia el Norte. Un grupo de edificios ha tendido a concentrarse a lo largo de la carretera entre la ermita de San Gonzalo y la Iglesia de El Socorro. Esto está originando un serio problema, al existir un contacto muy directo entre las casas y la carretera a su paso por el núcleo.

Ello ha originado una primera propuesta de ordenación que es la carretera Variante del Socorro, que ha proyectado el Cabildo Insular, desviando el tráfico de este punto conflictivo.

Los crecimientos espontáneos desarrollados se han contemplado en la ordenación, rematando la red de vías de servicio local y dotándolas de una cierta estructura de malla urbana.

La posible expansión del barrio se ha situado hacia el Norte, al objeto de enlazar con la zona de la antigua Iglesia de El Socorro, aprovechando para situar en este futuro desarrollo, las posibles dotaciones que el barrio requiere.

4.2.E.- San Gonzalo

La aparición de la parcelación San Gonzalo causó una distorsión notable de la organización del Socorro, teniendo actualmente esta urbanización, tanto peso como el resto del barrio.

San Gonzalo ha obedecido a una demanda muy fuerte de suelo para residencia suburbana en Tegueste. Su posición relativamente cercana al área metropolitana y un buen acceso le confieren un atractivo indudable junto a la magnífica calidad ambiental.

La ordenación del sector contempla la ampliación hacia ambos lados de la urbanización existente con lo que se triplicará la oferta de suelo para este tipo de demanda. Se ha procurado establecer una interrelación que impida la consolidación de calles en fondos de saco en la ordenación final, proponiendo enlaces entre los viarios de las tres parcelaciones previstas en el futuro.

El tipo edificatorio básico para la zona es el de Edificación Aislada Extensiva, con lo que se consagra un bajo impacto paisajístico y una elevada proporción de vegetación y arbolado.

La Variante del Socorro pasará a construirse en la principal vía que articulará a todo el sector, los accesos a las distintas parcelaciones se efectúa desde vías auxiliares que desvinculan el tráfico de paso del de los residentes.

Como dotaciones se ha previsto una pequeña plaza y un centro de servicios además del centro cultural y polideportivo ya existente.





0054

4.2.F.- La Padilla Baja

En esta zona se ha recogido como urbanos los conjuntos de edificios que existen. Entre ellos, el grupo de chalets próximos a la carretera de El Socorro y la balsa del Valle de Molina. Asimismo, otros grupos existentes en el cruce de la carretera del Infierno y a lo largo de ella siguen manteniendo la clasificación de urbanos, tal como estaba definido por la Delimitación de Suelo Urbano.

Para mejorar el trazado de esta carretera se ha previsto un pequeño desvío que podría corregir el tortuoso trazado que actualmente tiene.

4.2.G.- El Portezuelo

La gran densidad de ocupación de El Portezuelo y las dificultades topográficas del terreno en este lugar, han supuesto unos pies forzados muy importantes para acometer la ordenación de este barrio.

Se detecta la existencia de dos ejes fundamentales que han organizado históricamente su crecimiento: primero el antiguo camino hacia el Valle en dirección Sur-Norte y posteriormente la carretera del Socorro.

La ordenación que se propone trata de completar los accesos existentes eliminando calles en fondo de saco y dotando al barrio de un mayor número de vías paralelas a la pendiente lo que contribuye a establecer una malla mínima que mejore el funcionamiento del barrio. El tipo edificatorio que se propone generalizadamente para el Portezuelo es el de Casco Tradicional.

También se han previsto dos alternativas o variantes a la carretera a su paso por el Portezuelo, al objeto de descongestionar su tránsito y mejorar las comunicaciones de largo recorrido. Una, que atraviesa el barranco de la Centinela, enlazando en la prolongación de una curva y otra que discurre por las laderas de la montaña del Boquerón.

Ambas vías pretenden ofrecer alternativas al dificultoso trazado que actualmente tiene la carretera, permitiendo enlaces más directos con la red general.

La más sencilla permite la conexión directa con la Autopista Norte mediante un paso subterráneo, mientras que la que discurre por las laderas de la montaña de El Pulpito presenta dificultades topográficas aunque sacaría el tráfico de paso del núcleo edificado de El Portezuelo.

Se han previsto reservas para dotaciones de las cuales el núcleo está muy necesitado, aprovechando la incorporación de las parcelaciones rústicas de chalets que existen en las proximidades. Para ello se ocupan parcelas vacantes actualmente.

4.3.- **Los Planes Especiales en Tegueste.**

En Tegueste se ha considerado imprescindible la realización de dos Planes Especiales, en desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. En primer lugar, el que se refiere a los entornos de la Iglesia de San Marcos, y la Plaza de la Arañita y en segundo lugar el que asumiría la ordenación y protección del Barranco de Agua de Dios.

El Plan Especial de Protección del Casco de Tegueste ha desarrollado la ordenación y protección del Conjunto Histórico Artístico de Interés para la Comunidad Autónoma Canaria que fue declarado mediante Decreto 158/1986 de la Consejería de Cultura y Deportes. Este Plan da respuesta, por tanto, al mandato que establece el Artículo 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español habiéndose producido su Aprobación Definitiva.

El ámbito delimitado del Conjunto Histórico Artístico coincide sensiblemente con la zona denominada Casco Antiguo en estas Normas Subsidiarias y aproximadamente es este el ámbito definido en el expediente de incoación del Conjunto Histórico Artístico.

En este Plan Especial se ha procedido a establecer las actuaciones concretas para determinadas zonas así como proyectar las características de los espacios libres tanto públicos como privados incentivando el mantenimiento de la vegetación y los jardines.

Además, se ha considerado la ejecución de alzados normativos que incluyan la edificación catalogada, al objeto de permitir una correcta inserción de nuevas piezas en el entorno del Conjunto.

El segundo Plan Especial deberá considerar el tratamiento y protección del conjunto de cuevas aborígenes existentes en el barranco de Agua de Dios. Constituyen un legado cultural que actualmente se encuentra en un estado de degradación considerable. Su localización limitrofe con el municipio de La Laguna y su difícil accesibilidad desde Tegueste aconsejan la redacción de un Plan conjunto que contemple la ordenación de los ámbitos implicados de los dos municipios.

La ordenación de la zona debe establecer un sistema de parque arqueológico que permita el disfrute del entorno del barranco así como su puesta en valor cultural. Otra cuestión a considerar por este Plan Especial es el tratamiento de los bordes del barranco y su relación con los límites de las zonas ya edificadas para producir un enlace adecuado, permitiendo accesos peatonales al barranco y su ajardinado.

Este Plan deberá desarrollarse en consonancia con el Art. 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, así como con los art. 20 y siguientes de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

En cuanto a la catalogación de elementos de interés patrimonial, este Plan General de Ordenación, adaptación de las Normas Subsidiarias, considera en vigor el Catálogo elaborado conjuntamente con la Delimitación de Suelo Urbano de 1992. En ese sentido, ese Catálogo adquiere el carácter de documento complementario a este planeamiento de acuerdo al Art. 86.2 del Reglamento de Planeamiento y en el desarrollo de los Planes Especiales deberá tenerse en cuenta, ampliando en su caso, sus determinaciones. En el caso del Plan Especial del Conjunto Histórico, la catalogación ha sido sustituida y ampliada por la elaborada por el propio Plan Especial.

Por último, y en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC de 23 de febrero de 1999 se ha establecido la consideración del sector de Los Laureles como Suelo Urbano que requiere el desarrollo de una ordenación pormenorizada específica a través de un Plan Especial referido. Este Plan Especial respondería a la ordenación de todos aquellos específicos no ordenados por este Plan General, teniendo en cuenta que en su ámbito se han venido situando una serie de equipamientos públicos tales como el Centro de Alta Tecnología, Bachiller, etc. y que en el futuro va a contar con otras dotaciones de relevancia como el Centro de Deportes Autóctonos. Teniendo en cuenta el Art. 37.1.e de la LOTENC, el Plan Especial a desarrollar tendrá como objetivo la ordenación del conjunto de dotaciones y equipamientos y que dado su volumen y alcance se considera en su conjunto como un Sistema General de Equipamientos al servicio del conjunto del comarca metropolitana.

El Plan Especial determinará la concreción de una serie de cuestiones que actualmente están sin precisar tales como alineaciones y rasantes de su red viaria, aprovechamiento de las distintas parcelas, previsión de plazas de aparcamiento y conexión con la red viaria general del municipio. Este Plan Especial del Sistema de Equipamiento de Los Laureles se encuentra actualmente en proceso de tramitación, habiendo alcanzado la Aprobación Inicial y pasado el período de información pública.

No obstante el grado de desarrollo llevado a cabo hasta el momento, el conjunto de Planes Especiales previstos cuenta con fichas específicas en el Anexo III de Instrumentos de Desarrollo que acompaña a las Normas Urbanísticas de este Plan General de Ordenación.



4.4.- Desarrollo del Suelo Urbano no Consolidado

El criterio general seguido para la delimitación de los Ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado ha sido el de asignar esta Categoría a las Unidades de Actuación definidas por las anteriormente vigentes Normas Subsidiarias al considerarse como Consolidado el resto.

En los ámbitos conceptuados como Unidad de Actuación se da, además, la circunstancia de que no se cumple el criterio que establece el Art. 51.1.a de la *LOTENC*, relativo a terrenos que cuenten con

- Pavimentación de Calzada
- Encintado de Aceras
- Alumbrado Público

Como criterio previo se estableció que las delimitaciones de Unidades de Actuación deberían de tener una superficie superior a 1 Hectárea y no implicar a más de 20 propietarios. Esta segunda opción se ha demostrado inviable en la práctica al ser imposible su gestión por la ausencia de voluntad común en conjuntos tan amplios de propietarios.

El criterio para futuras actuaciones debería ser un máximo de 6 propietarios y superficies superiores a la Hectárea.

La gestión de áreas que impliquen a un mayor número de propietarios se deberían de trocear en ámbitos más pequeños y se debería producir a través de las Actuaciones Aisladas previstas en el Art. 145 de la *LOTENC* con la definición de los Convenios Urbanísticos que fueran precisos.

Una solución a este problema se avanza en este documento estableciendo lo que se denomina como Recinto de Urbanización Obligatoria (RUO) cuyo objetivo es posibilitar el remate de la urbanización en áreas muy concretas y de pequeño tamaño.

La gestión futura de las Unidades de Actuación que se recogen en esta Adaptación de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento se encomienda a la redacción de Planes Parciales en Suelo Urbano específicos que viabilicen la gestión necesaria para el desbloqueo de los ámbitos actualmente englobados en Unidades de Actuación.

Estos Planes Parciales tienen como finalidad la ampliación y mejora de las dotaciones urbanas del núcleo de Tegueste, de acuerdo al Art. 37.2.f de la *LOTENC*. Genéricamente, los Planes Parciales relativos al Suelo urbano no Consolidado tendrán los siguientes objetivos y cometidos:

- Desbloquear la gestión de los ámbitos delimitados
- Determinar conjuntamente las Cesiones Dotacionales obligatorias
- Definir la ordenación pormenorizada de los ámbitos de suelo urbano implicados
- Establecer las bases legales para las reparcelaciones necesarias
- Definir y repercutir los costes derivados de la ejecución

En aquellos ámbitos en que los propietarios hayan manifestado su intención de iniciar el proceso de ejecución se ha mantenido el Sistema Privado de Ejecución previsto anteriormente.

En el resto, debido a las dificultades para su realización se ha optado por establecer un Sistema de Ejecución **Público**. En este caso, el Sistema previsto es el de **Cooperación** por el cual, los propietarios aportarán el Suelo de Cesión obligatoria y gratuita soportando la ocupación de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización otorgando a la administración actuante su disposición fiduciaria.



4.5.- Delimitación de Sectores de Suelo Urbanizable

Los Sectores de Suelo Urbanizable se han delimitado teniendo en cuenta una posible demanda de Suelo de acuerdo al Diagnóstico Urbanístico avanzado en su momento por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento que se adaptan por este Plan General de Ordenación. Se ha estimado tanto el previsible crecimiento poblacional en una opción de desarrollo expansivo así como el efecto inducido que supone la puesta en mercado de una importante superficie de Suelo Urbano dentro del área metropolitana formada por los municipios de Santa Cruz de Tenerife, La Laguna, El Rosario y Tegueste.

La dinámica desarrollada en los tres años escasos en que las Normas Subsidiarias llevan en vigor han puesto en evidencia la congruencia de las hipótesis avanzadas al experimentarse un fuerte desarrollo de la edificación en el municipio de Tegueste, siendo necesario considerar una posible ampliación al objeto de acomodar la creciente demanda.

Los Sectores de Suelo Urbanizable se delimitaron atendiendo a los siguientes criterios:

- Superficies colindantes con Suelo Urbano consolidado.
- Búsqueda de la recuperación de déficits de Dotaciones.
- Sectores con una superficie superior a 3 Hectáreas.
- Proximidad a las vías consideradas con Sistema General Viario

Las nuevas áreas delimitadas tienen la consideración de Suelo Urbano No Sectorizado.

4.6.- Aprovechamiento Global y Medio

Este Plan General de Ordenación, Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tegueste a la Ley 1/2000 ha definido el Aprovechamiento Global y Medio que corresponde a los distintos Sectores previstos de Suelo Urbanizable de acuerdo a los criterios expresados en el Art. 60 de la *LOTENC*. El objetivo de esta definición es conocer la intensidad de los aprovechamientos lucrativos derivados de su incorporación al proceso de urbanización del municipio.

Para ello, se han estudiado posibles soluciones de urbanización para cada sector así como los elementos que en cada caso sería preciso ceder obligatoria y gratuitamente de acuerdo a lo establecido en el Art. 36.3 de la *LOTENC* así como la superficie de cesión al Ayuntamiento del 10% del Aprovechamiento a que hace referencia el Art. 71.1.a.

En las fichas correspondientes a cada sector se define, aparte de las cesiones mínimas obligatorias y gratuitas destinadas a viales, espacios libres y otras dotaciones públicas de carácter local, las superficies de los Sistemas Generales asignados al sector y el 10% del Aprovechamiento Medio que corresponde al Ayuntamiento de Tegueste.

En el Anexo III que acompaña a las Normas Urbanísticas relativo a Instrumentos de Desarrollo de este planeamiento se establecen los criterios por los cuales se han definido los Coeficientes de Uso, Tipología, Intensidad y Situación que son de aplicación para el cálculo del Aprovechamiento Urbanístico Global a través de un Coeficiente de Ponderación resultante de la aplicación conjunta de aquellos. El Aprovechamiento Global se expresa en Unidades de Aprovechamiento (UdA) mientras que el Aprovechamiento de cada sector es el resultado de la división del Aprovechamiento Global entre la superficie bruta expresado en UdAs/m².



Como resultado de lo anterior surge el siguiente Cuadro donde se resumen las características del conjunto de Sectores de Suelo Urbanizable clasificados en esta Adaptación.

Código	SECTOR	Edificabilidad Máxima	Coefficiente de Ponderación	Aprovechamiento Global	Aprovechamiento Medio
SURz-1	LOS REMEDIOS	13.990 m2t	0,7538	10.546 UdAs	0,1866 UdAs/m2
SURz-2	LOS LAURELES	12.345 m2t	0,7340	9.061 UdAs	0,11817 UdAs/m2
SURz-4	SAN GONZALO	11.428 m2t	0,5382	6.151 UdAs	0,1483 UdAs/m2
SURz-5	LA MIRAVALA	11.880 m2t	0,9539	11.333 UdAs	0,1810 UdAs/m2

Del Cuadro anterior se desprende que los Sectores previstos y se encuentran homogeneizados a los efectos de cumplir el criterio de diferencia menor al 15% del Aprovechamiento Medio entre unos sectores y otros a los que hace referencia el Art. 32.B.2 de la *LOTENC*.

4.7.- Ordenación pormenorizada del Suelo Rústico

Las ordenación detallada o pormenorizada del Suelo Rústico está en función de las distintas categorías de Suelo Previstas en este Plan General de Ordenación y atendiendo a la legislación sectorial que afecte concretamente a los usos posibles en las mismas.

En general, la ordenación pormenorizada quedará determinada en instrumentos específicos complementarios o no que precisen la ordenación territorial avanzada por este planeamiento general.

En Suelo Rústico de Protección Natural, la posible ordenación pormenorizada es la que establece su Plan de Uso y gestión específico regulado de acuerdo a lo establecido por el Art. 22 de la *LOTENC*.

El Suelo Rústico de Protección Cultural está sometido a la tutela de la Comisión Insular de Patrimonio en aplicación de la legislación patrimonial específica, *Ley del Patrimonio Histórico Español*. R.D. 16/85 de 25 de junio y *Ley del Patrimonio Histórico de Canarias*. D.A. 4/99 de 15 de marzo

El Suelo Rústico de Protección Hidrológica en lo que se refiere a su aprovechamiento y la realización de construcciones está sujeto a la autorización administrativa del órgano competente en materia de aguas y la legislación específica de aplicación, *Ley de Aguas*. R.D. 29/1985 de 13 de junio, *Reglamento del Dominio Público Hidráulico*. R.D. 849/86 de 11 de abril y *Ley de Aguas de Canarias*. D.A. 12/90 de 26 de julio.

El Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras que se refiere fundamentalmente a las redes viarias se regirá en sus aprovechamientos concretos a las disposiciones que establece la legislación autonómica siguiente, *Ley de Carreteras de Canarias*. D.A. 9/91 de 8 de mayo *Reglamento de Carreteras de Canarias*. D.A. 131/1995 de 11 de mayo.

El resto de actuaciones detalladas a realizar en las distintas categorías previstas por este Plan General de Ordenación, requerirán de Calificación Territorial de acuerdo a lo previsto en el Art. 27 de la *LOTENC*.

En Suelo Rústico también se podrán desarrollar Planes Territoriales de Ordenación y Proyectos de Actuación Territorial cuando las circunstancias así lo aconsejen y siempre de acuerdo a los criterios y especificaciones de finidos en los Arts. 23 y siguientes de la *LOTENC*.



4.8.- Tratamiento de los Asentamientos Rurales

Los Asentamientos Rurales previstos en Tegueste se han definido de acuerdo a su especial relación con el Suelo Rústico de Protección Agraria y alcanzan a los siguientes núcleos:

- 1.- Santo Domingo
- 2.- Valle de Molina
- 3.- El Lomo
- 4.- Lomo de la Cruz
- 5.- La Padilla Baja
- 6.- La Calderita

Se ha previsto una ordenación pormenorizada que preserve el carácter rural de los mismos, siendo la tipología edificatoria de referencia la de Edificación Aislada Intensiva, s bien con unas condiciones de ocupación y aprovechamiento más relajadas. Los Usos permitidos se extienden a aquellos ligados directamente con los usos agrícolas y excepcionalmente, los residenciales.

4.9.- Sistemas Generales en Suelo Rústico

En Suelo Rústico se sitúan una serie de elementos e instalaciones pertenecientes a Sistemas Generales en razón a sus necesidades y condiciones específicas.

En primer lugar. La red de carreteras no incluida dentro de los Suelos Urbanos y Urbanizables se considera situada dentro del Suelo Rústico formando parte de la Protección de Infraestructuras. Asimismo, las redes de transporte de agua, energía y telecomunicaciones forman parte del mismo suelo junto con sus elementos y áreas de servidumbre.

En el caso de la Balsa de Valle de Molina, su localización determina la protección y afección de toda su superficie y un entorno perimetral de influencia.

Se han previsto también determinados Espacios Libres en Suelo Rústico. Es el caso de la Piconera de El Infierno y la ampliación del Cementerio de Tegueste. En este caso, se precisa la realización de sendos Planes Especiales que desarrollen las determinaciones pormenorizadas a aplicar en estos ámbitos.

En lo que se refiere a la Piconera de El Infierno se deberá estudiar la restauración paisajística del lugar mediante el relleno del cono volcánico excavado y la compatibilización del lugar a la introducción de usos recreativos y culturales.





0060

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE

Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la Ley 1/2000 del Territorio de Canarias

MEMORIA JUSTIFICATIVA

CAPÍTULO QUINTO. CUANTIFICACIÓN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

5.1.- Cuantificación del suelo clasificado

El municipio de Tegueste tiene una superficie de 26,355 Kilómetros Cuadrados o lo que es lo mismo, 2.635 Hectáreas o 26.355.000 Metros Cuadrados.

Este Plan General de Ordenación de Tegueste ha reclasificado el término municipal en su conjunto en las tres clases de suelo previstas en la **LOTENC**, en su Art. 49: Urbano, Urbanizable y Rústico de acuerdo al siguiente Cuadro de Superficies.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL			
	Superficie m2	% Municipal	Edificabilidad Potencial m2t
URBANO	2.895.703	10,99%	1.329.849
URBANIZABLE	242.102	0,92%	78.308
RÚSTICO	23.217.843	88,09%	
TOTALES	26.335.648	100 %	

De lo cual se desprende que la superficie de Suelo Rústico Protegido en el municipio de Tegueste representa una alta proporción del conjunto. La estimación del Suelo Urbanizable es muy pequeña y en relación al Suelo Urbano supone un incremento superficial del 7,2 % solamente.

5.2.- Codificación de recintos delimitados relativos a las distintas clases y categorías de suelo.

La estimación detallada de las distintas categorías de Suelo se ha hecho de acuerdo a los criterios elaborados por el Cabildo Insular de Tenerife relativos a la Sistematización Informática de los nuevos Planes Generales de Ordenación.

Sobre la base de la cartografía digital suministrada por la empresa GRAFCAN se ha realizado la división del territorio municipal en recintos cerrados, lo cual ha servido para la cuantificación superficial de las determinaciones previstas en este documento de planeamiento.

En las distintas categorías de suelo previstas se ha definido los denominados Recintos de igual Ordenación General (RiOg). Asimismo, se ha estudiado aquellos sectores del municipio que cuentan con alguna implicación como Sistema General (Balsa del Valle de Molina, Cementerio y Ciudad Deportiva), los cuales han sido delimitados y superficializados a su vez, como Recintos de Sistema General (RSG)

Por último, se han estimado los sectores sujetos a desarrollo con planeamiento remitido de acuerdo a las distintas figuras de ordenación detallada, planeamiento parcial, especial, etc.

Asimismo, se han codificado los distintos recintos asignándoles una información básica que sirva como referencia para la futura Base de Datos Territoriales de la isla de Tenerife. Esta información se ha estructurado nuevamente de acuerdo a las Condiciones para la Sistematización Informática a que antes se hacía referencia.

La Información Territorial realizada incluye de una manera referenciada a cada RiOg, RSG y RUD, la Clasificación del Suelo, la Categorización asignada y el Uso Global previsto. Todo ello de acuerdo a los códigos alfabéticos que se han avanzado.

En concreto y para los RiOg, se han utilizado la siguiente codificación:

Respecto a la **CLASIFICACIÓN DE SUELO**

RUS	Suelo Rústico
URZ	Suelo Urbanizable
URB	Suelo Urbano

Respecto a las distintas **CATEGORÍAS** previsibles

UCO	Urbano Consolidado
UNC	Urbano No Consolidado
SEC	Urbanizable Sectorizado
NSC	Urbanizable No Sectorizado
NAT	Suelo Rústico de Protección Natural
PAIa	Suelo Rústico de Protección Paisajística arbolada
PAIg	Suelo Rústico de Protección Paisajística geológica
CUL	Suelo Rústico de Protección Cultural
ENT	Suelo Rústico de Protección de Entornos
COS	Suelo Rústico de Protección Costera
AGR	Suelo Rústico de Protección Agraria
FOR	Suelo Rústico de Protección Forestal
HID	Suelo Rústico de Protección Hidrológica
MIN	Suelo Rústico de Protección Minera
INF	Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras
ASR	Suelo Rústico de Asentamiento Rural
ASA	Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola
TER	Suelo Rustico de Protección Territorial



Respecto a una posible **CATEGORIZACIÓN SECUNDARIA**

- a) En el caso del Suelo Urbano = URB:
- | | |
|------------|--|
| NP | Cuando no se establece ninguna subcategoría |
| ICU | Suelo de Interés Cultural |
| REU | Suelo de renovación o de rehabilitación urbana |
- b) En lo referente al Suelo Urbanizable = URZ
- | | |
|------------|--|
| ORD | Suelo Urbanizable Ordenado (C1ª = SEC) |
| NOR | Suelo Urbanizable No Ordenado (C1ª = SEC) |
| TUR | Suelo Urbanizable Turístico (C1ª = NSC) |
| EST | (Suelo Urbanizable Estratégico (C1ª = NSC) |
| DIF | Suelo Urbanizable Diferido (C1ª = NSC) |

Los Códigos relativos a los **USOS GLOBALES** serían los siguientes:

CON	Conservación
FOR	Forestal
AGR	Agrario
MIN	Minero
REC	Recreativo
SDI	Servicios Dotacionales e Infraestructuras
RES	Residencial
RUF	Residencial Unifamiliar
RCO	Residencial Colectivo
TUR	Turístico
RTU	Residencial -Turístico
MTE	Mixto Terciario
AEC	Actividades Económicas
OTU	Otro Uso Global



La superficie de Suelo Urbano afectada por la ordenación asciende a **277,06** Hectáreas, añadiéndose como Suelo Urbanizable **21,05** Hectáreas más.

La información detallada se presenta en los cuadros que aparecen en las páginas que figuran a continuación.

5.3.- Determinación de la edificabilidad global y la capacidad poblacional prevista

De acuerdo a la Edificabilidad Potencial calculada por núcleos se ha hecho la siguiente estimación poblacional pormenorizada:

POBLACIÓN ESTIMADA									
NÚCLEO	Sup. Bruta		Edific. Potencial		Nº Max. Viviendas		Población Estimada		
	M2		M2T						
	Urbano	Urbzble	Urbano	Urbzble	Urbano	Urbzble	Urbano	Urbzble	Total
EL SOCORRO	282.594	103.078	100.761	44.428	713	234	1.780	585	2.365
LOMO DE LAS RÍAS	24.640		9.856		82		205		205
TEGUESTE	1.381.039	106.395	419.937	26.335	3.169	177	7.923	443	8.366
EL CAIDERO	76.213		21.420		119		298		298
PEDRO ÁLVAREZ	470.937		222.702		1.772		4.430		4.430
LAS CANTERAS	109.500		60.225		502		1.255		1.255
LA PADILLA	60.365		3.201		277		693		693
EL PORTEZUELO	365.388	32.629	200.963	7.545	1.675	44	4.188	110	4.298
ASENTAM RURALES	181.954		24.798		138		345		345
SUELO RÚSTICO	7.594.495		37.872		215		538		538
SUBTOTALES		242.102	1.131.735	70.770	9.117	455	21.655	1.138	
					Total Población Municipio				22.793

El computo poblacional se ha estimado considerando 2,5 personas posibles por vivienda. Y el número de viviendas se extrae de la edificabilidad potencial estableciendo unos parámetros variables en relación al tipo de núcleo considerado y las características de los usos actuales y previsibles.

Del análisis de las cifras de estimación de crecimiento se pueden extraer una serie de reflexiones.

En primer lugar, las expectativas de colmatación por la edificación de todo el suelo clasificado son remotas y dadas las características demográficas de este municipio se puede considerar una hipótesis optimista si los Suelos Urbano y Urbanizable se consolidan en un 50% en el curso de los próximos 10 años.

Así el Suelo Urbano cuenta con una capacidad teórica para 20.772 habitantes. Al igual que se prevé un incremento de 1.138 habitantes más con el desarrollo de los Sectores previstos de Suelo Urbanizable, lo cual supondría añadir un aumento del 5,45 %. Este incremento sería perfectamente asumible según las hipótesis demográficas conocidas. Considerando el parámetro del 50% de consolidación antes estimado, se estaría hablando de una población de 10.800 personas, de las cuales 570 corresponderían a la aportación de todos los sectores de Suelo Urbanizable.

5.4.- Criterios de cuantificación

A los efectos de cuantificación de edificabilidades globales en Suelo Urbano se ha hecho una estimación genérica muestreando ámbitos concretos para determinar los parámetros aplicables. De este muestreo se ha deducido una serie de criterios relativos a la ocupación neta de parcelas, red viaria global y edificabilidad bruta según los distintos tipos zonales previstos.

En concreto se han estimado los siguientes:

1.- Relación Red Viaria-Sup. Neta Edificable

Donde se estima la proporción entre Red Viaria y Superficie de parcelas edificables sobre la superficie bruta del ámbito.

Zona Tipológica	Sup. Red Viaria	Sup. Neta Edificable
Ed. Adosada	25%	75%
Ed. Aislada	30%	70%
Casco Antiguo	35%	65%
Casco Tradicional	45%	55%

2.- Coeficientes de Edificabilidad Bruta y Standard de Vivienda

Se han estudiado el coeficiente de edificabilidad bruta correspondiente a cada tipo zonal previsto, así como una estimación del tamaño medio de vivienda al objeto de estimar el número de viviendas máximos admisibles dentro de cada ámbito delimitado.

Zona Tipológica	Edificabilidad Bruta	Standard de Vivienda
	m ² /m ² s	m ²
Ed. Adosada	0,90	120
Casco Tradicional	0,55	120
Casco Antiguo	0,40	180
Ed. Aislada	0,25	180



En Suelo Urbanizable se adoptan similares parámetros de cálculo para la estimación de la capacidad de los distintos Sectores.

En Suelo Rústico se ha establecido una primera distinción entre las categorías de protección Natural, Paisajística, Forestal e Hidrológica que, por sus propias condiciones, no pueden tener ningún tipo de aprovechamiento residencial o en todo caso, edificatorio. En segundo lugar, la estimación de coeficientes relativos a los Suelos Rústicos de protección Agraria y Territorial para los que se ha estimado una Edificabilidad Bruta genérica en función de los criterios normativos y de aprovechamientos relativos al Suelo Rústico.

Esta edificabilidad genérica se ha cuantificado en 0,005 m²t/m²s en Protección Agraria extensiva y 0,008 m²t/m²s en Protección Agraria tradicional en relación a la superficie bruta y considerando el carácter excepcional de las implantaciones residenciales en estas categorías de suelo. En los Asentamientos Rurales, el parámetro de edificabilidad se establece en 0,3m²t/m²s. El estándar de vivienda se ha ajustado en estos casos, a 150 m²t por vivienda.

En base a estos parámetros y coeficientes se ha hecho la estimación de la capacidad global teórica que se deriva de la aplicación de este instrumento de planeamiento general.

5.5.- Tabla de cálculo de superficies, edificabilidad y capacidades

En las tablas siguientes se detalla la medición de superficies desglosada y el cálculo de aprovechamientos relativo a los distintos recintos en que se ha subdividido el territorio del municipio de Tegueste.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE. Adaptación de las NSP a la Ley 1/2000
RECINTOS DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO

Núcleo: **EL SOCORRO**

Recinto	Denominación	Plano	Clasificación	Categorización	Uso Global	Sup. Bruta m2	Edif. Asignada m2t/m2s	Edif. Potencial m2t	Nº Viv. Máx. Uds.
SURB.- 1.1	EL SOCORRO	0.14	URB Urbano	UCO Consolidado	RES Residencial	10.088	0,55	5548	46
		0.17	URB Urbano	UCO Consolidado	RES Residencial	17.456	0,55	9601	80
SURB.- 1.2	EL SOCORRO	0.14	URB Urbano	UCO Consolidado	RES Residencial	3.954	0,55	2175	18
SURB.- 1.3	EL SOCORRO	0.14	URB Urbano	UCO Consolidado	RES Residencial	68.878	0,55	37883	316
SURB.- 1.4	SAN GONZALO	0.14	URB Urbano	UCO Consolidado	RUF Res. Unifam.	100.750	0,25	25188	140
	SAN GONZALO	0.17	URB Urbano	UCO Consolidado	RES Residencial	81.468	0,25	20367	113
			TOTALES EL SOCORRO			282.594		100.761	713
				Consolidado					
				No Consolidado					

Núcleo: **LOMO DE LAS RÍAS**

Recinto	Denominación	Plano	Clasificación	Categorización	Uso Global	Sup. Bruta m2	Edif. Asignada m2t/m2s	Edif. Potencial m2t	Nº Viv. Máx. Uds.
SURB.- 2.1	LOMO DE LAS RÍAS	0.14	URB Urbano	UCO Consolidado	RES Residencial	5.100	0,40	2.040	17
			URB Urbano	UNC No Consolidado	RES Residencial	19.540	0,40	7.816	65
			TOTALES LOMO LAS RÍAS			24.640		9.856	82
				Consolidado		5.100			
				No Consolidado		19.540			



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE. Adaptación de las NSP a la Ley 1/2000									
RECINTOS DE ORDENACIÓN									
Núcleo:	SUELO URBANO								
Recinto	Denominación	Plano	Clasificación	Categorización	Uso Global	Sup. Bruta m2	Edif. Asignada m2t/m2s	Edif. Potencial m2t	Nº Viv. Máx. Uds.
SURB.-4.1	EL NACIENTE	0.14	URB Urbano	UNC No Consolidado	RUF Res. Unifam.	35.544	0,25	8886	49
			URB Urbano	UNC No Consolidado	RUF Res. Unifam.	24.891	0,25	6223	35
SURB.-4.2	LA ARANITA	0.14	URB Urbano	UCO Consolidado	RES Residencial	15.778	0,40	6311	35
TOTALES EL CAIDERO						76.213		21.420	119
				Consolidado					
				No Consolidado					
S.URB.-4.3.	CIUDAD DEPORTIVA	0.14	URB Urbano	UNC No Consolidado	SDI Dotacional	107.500	0,21	22.575	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE. Adaptación de las NSP a la Ley 1/2000

RECINTOS DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO

Núcleo: **PEDRO ALVAREZ**

Recinto	Denominación	Plano	Clasificación	Categorización	Uso Global	Sup. Bruta m ²	Edif. Asignada m ² /m ² s	Edif. Potencial m ² t	Nº Viv. Máx. Uds.
SURB.-5.1	PEDRO ALVAREZ	0.14	URB Urbano	UCO Consolidado	RES Residencial	95.101	0,55	52306	436
		0.15	URB Urbano	UCO Consolidado	RES Residencial	141.568	0,55	77862	649
SURB.-5.2	EL PALOMAR	0.14	URB Urbano	UCO Consolidado	RUF Res. Unifam.	47.721	0,55	26247	219
		0.17	URB Urbano	UCO Consolidado	RUF Res. Unifam.	31.997	0,55	17598	147
		0.18	URB Urbano	UCO Consolidado	RUF Res. Unifam.	33.506	0,55	18428	154
SURB.-5.3	CUESTA DE SAN BERNABÉ	0.14	URB Urbano	UCO Consolidado	RUF Res. Unifam.	29.579	0,25	7395	41
		0.15	URB Urbano	UCO Consolidado	RES Residencial	73.416	0,25	18354	102
		0.18	URB Urbano	UCO Consolidado	RUF Res. Unifam.	18.049	0,25	4512	25
TOTALES PEDRO ALVAREZ						470.937		222.702	1.772
				Consolidado					
				No Consolidado					



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE. Adaptación de las NSP a la Ley 1/2000
RECINTOS DE ORDENACIÓN

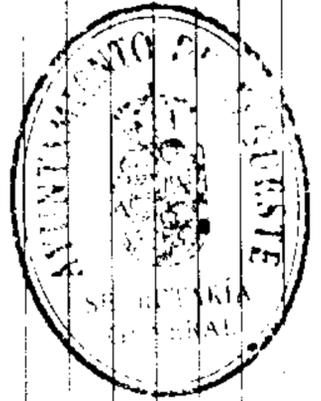
SUELO URBANO

Núcleo: **LAS CANTERAS**

Recinto	Denominación	Plano	Clasificación	Categorización	Uso Global	Sup. Bruta m2	Edif. Asignada m2t/m2s	Edif. Potencial m2t	Nº Viv. Máx. Uds.
SURB.-6.1	LAS CANTERAS	0.15	URB Urbano	UCO Consolidado	RES Residencial	15.938	0,55	8766	73
		0.15	URB Urbano	UCO Consolidado	RES Residencial	9.949	0,55	5472	46
		0.18	URB Urbano	UCO Consolidado	RES Residencial	83.613	0,55	45987	383
TOTALES LAS CANTERAS						109.500		60.225	502

Núcleo: **LA PADILLA**

SURB.-7.1	SANTO DOMINGO	0.17	URB Urbano	UCO Consolidado	RES Residencial	37.148	0,55	20431	170
SURB.-7.2	LA PADILLA ALTA	0.17	URB Urbano	UCO Consolidado	RES Residencial	13.820	0,55	7601	63
SURB.-7.3	LA PADILLA BAJA	0.17	URB Urbano	UCO Consolidado	RES Residencial	12.958	0,55	7127	59
SURB.-7.4	LA PADILLA BAJA	0.17	URB Urbano	UCO Consolidado	RES Residencial	11.390	0,55	6265	52
TOTALES LA PADILLA						75.316		41.424	345



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE. Adaptación de las NSP a la Ley 1/2000									
RECINTOS DE ORDENACIÓN									
SUELO URBANO									
Núcleo: EL PORTEZUELO									
Recinto	Denominación	Plano	Clasificación	Categorización	Uso Global	Sup. Bruta m2	Edif. Asignada m2t/m2s	Edif. Potencial m2t	Nº Viv. Máx. Uds.
SURB.-8.1	EL PORTEZUELO	0.17	URB Urbano	UCO Consolidado	RES Residencial	295.749	0,55	162662	1356
		0.19	URB Urbano	UCO Consolidado	RES Residencial	69.639	0,55	38301	319
TOTALES PORTEZUELO						365.388		200.963	1.675
TOTALES SUELO URBANO						2.895.703		1.329.849	10.386



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE. Adaptación de las NSP a la Ley 1/2000
RECINTOS UNITARIOS DE DESARROLLO**

SUELO URBANIZABLE

Recinto	Denominación	Plano	Clasificación	Categorización	Uso Global	Sup. Bruta m2	Edif. Asignada m2/m2s	Edif. Potencial m2t	Nº Viv. Máx. Uds.
SURZ-1	LOS REMEDIOS	0.14	URZ Urbanizable	NO SEC No Sectorizado	RUF Res. Unifam.	56.525	0,25	13990	94
SURZ-2	LOS LAURELES	0.14	URZ Urbanizable	NO SEC No Sectorizado	RUF Res. Unifam.	49.870	0,25	12.345	83
SURZ-3	EL CODEZAL	0.17	URZ Urbanizable	SEC Sectorizado	RUF Res. Unifam.	32.629	0,25	7.545	
SURZ-4	SAN GONZALO	0.17	URZ Urbanizable	NO SEC No Sectorizado	RUF Res. Unifam.	41.460	0,25	11.428	78
SURZ-5	LA MIRAVALA	0.14	URZ Urbanizable	NO SEC No Sectorizado	RES Residencial	44.349	0,55		
		0.14	URZ Urbanizable	NO SEC No Sectorizado	RES Residencial	17.269	0,55	33.000	156

TOTALES SUELO URBANIZABLE

242.102

78.308

411



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE. Adaptación de las NSP a la Ley 1/2000
RECINTOS DE ORDENACIÓN**

ASENTAMIENTOS RURALES

Recinto	Denominación	Plano	Clasificación	Categorización	Uso Global	Sup. Bruta m2	Edif. Asignada m2/m2s	Edif. Potencial m2t	Nº Viv. Máx. Uds.
ASR-1	SANTO DOMINGO	O.14	RUS Rústico	ASR Asentam. Rural	RES Residencial	16.633	0,15	2495	14
		O.17	RUS Rústico	ASR Asentam. Rural	RES Residencial	3.009	0,15	451	3
		O.16	RUS Rústico	ASR Asentam. Rural	RES Residencial	4.715	0,15	707	4
ASR-3	EL LOMO	O.14	RUS Rústico	ASR Asentam. Rural	RES Residencial	5.537	0,15	831	5
		O.17	RUS Rústico	ASR Asentam. Rural	RES Residencial	70.930	0,15	10640	59
ASR-4	LOMO DE LA CRUZ	O.16	RUS Rústico	ASR Asentam. Rural	RES Residencial	32.416	0,15	4862	27
ASR-5	LA PADILLA BAJA	O.17	RUS Rústico	ASR Asentam. Rural	RES Residencial	27.886	0,15	4183	23
ASR-6	LA CALDERITA	O.17	RUS Rústico	ASR Asentam. Rural	RES Residencial	20.828	0,15	3124	17
TOTAL ASENTAMIENTOS RURALES						181.954		27.293	152



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE. Adaptación de las NSP a la Ley 1/2000

RECINTOS DE ORDENACIÓN

SUELO RÚSTICO

Categoría: **NATURAL**

Recinto	Denominación	Plano	Clasificación	Categorización	Uso Global	Sup. Bruta m2	Edif. Asignada m2U/m2s	Edif. Potencial m2t	Nº Viv. Máx. Uds.
S-RUS.NAT	T.12 PARQUE RURAL DE ANAGA	O.11	RUS Rústico	NAT Natural	CON Conservación	1.959.679			
		O.12	RUS Rústico	NAT Natural	CON Conservación	307.523			
		O.14	RUS Rústico	NAT Natural	CON Conservación	3.205.273			
		O.15	RUS Rústico	NAT Natural	CON Conservación	3.711.550			
TOTALES PARQUE RURAL DE ANAGA						9.184.025			



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE. Adaptación de las NSP a la Ley 1/2000									
RECINTOS DE ORDENACIÓN									
SUELO RÚSTICO									
Categoría: PAISAJÍSTICO GEOLÓGICO									
Recinto	Denominación	Plano	Clasificación	Categorización	Uso Global	Sup. Bruta m2	Edif. Asignada m2t/m2s	Edif. Potencial m2t	Nº Viv. Máx. Uds.
S-RUS.PAI 10	ESPAÑOL	0.14	RUS	PAIg	CON	218.544			
			Rústico	P. Geológico	Conservación				
		0.17	RUS	PAIg	CON	162.608			
			Rústico	P. Geológico	Conservación				
S-RUS.PAI 11	MONTAÑA COCO	0.14	RUS	PAIg	CON	87.587			
			Rústico	P. Geológico	Conservación				
		0.17	RUS	PAIg	CON	50.539			
			Rústico	P. Geológico	Conservación				
S-RUS.PAI 12	MONTAÑA COCO	0.14	RUS	PAIg	CON	17.778			
			Rústico	P. Geológico	Conservación				
		0.17	RUS	PAIg	CON	158.843			
			Rústico	P. Geológico	Conservación				
S-RUS.PAI 13	EL PALOMAR	0.14	RUS	PAIg	CON	22.294			
			Rústico	P. Geológico	Conservación				
		0.17	RUS	PAIg	CON	13.480			
			Rústico	P. Geológico	Conservación				
S-RUS.PAI 14	LOMO DE PEDRO ÁLVAREZ	0.15	RUS	PAIg	CON	12.869			
			Rústico	P. Geológico	Conservación				
S-RUS.PAI 16	FARIA	0.15	RUS	PAIg	CON	43.055			
			Rústico	P. Geológico	Conservación				
S-RUS.PAI 17a	PICO DE LOS GOMEROS	0.15	RUS	PAIg	CON	42.492			
			Rústico	P. Geológico	Conservación				
S-RUS.PAI 17b	PICO DE LOS GOMEROS	0.15	RUS	PAIg	CON	12.865			
			Rústico	P. Geológico	Conservación				
S-RUS.PAI 18	GUAMASA	0.16	RUS	PAIg	CON	42.779			
			Rústico	P. Geológico	Conservación				
		0.17	RUS	PAIg	CON	136.504			
			Rústico	P. Geológico	Conservación				



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE. Adaptación de las NSP a la Ley 1/2000									
RECINTOS DE ORDENACIÓN									
SUELO RÚSTICO									
Categoría: PAISAJÍSTICO GEOLÓGICO									
Recinto	Denominación	Plano	Clasificación	Categorización	Uso Global	Sup. Bruta m2	Edif. Asignada m2/m2s	Edif. Potencial m2t	Nº Viv. Máx. Uds.
S-RUS.PAI 19	MONTAÑA MOLINA. BALSA	O.17	RUS	PAIg	CON	154.364			
			Rústico	P. Geológico	Conservación				
S-RUS.PAI 20	MONTAÑA DE LOS DRAGOS	O.14	RUS	PAIg	CON	595			
			Rústico	P. Geológico	Conservación				
		O.17	RUS	PAIg	CON	55.482			
			Rústico	P. Geológico	Conservación				
S-RUS.PAI 21	MONTAÑA DE SANTO DOMINGO	O.17	RUS	PAIg	CON	42.306			
			Rústico	P. Geológico	Conservación				
S-RUS.PAI 22	MONTAÑA DE LA CALDERITA	O.17	RUS	PAIg	CON	193.021			
			Rústico	P. Geológico	Conservación				
S-RUS.PAI 23	EL CODEZAL	O.17	RUS	PAIg	CON	28.621			
			Rústico	P. Geológico	Conservación				
S-RUS.PAI 24	LADERA DEL ROQUE	O.17	RUS	PAIg	CON	178.768			
			Rústico	P. Geológico	Conservación				
S-RUS.PAI 25	VALLE TORNERO	O.17	RUS	PAIg	CON	64.122			
			Rústico	P. Geológico	Conservación				
S-RUS.PAI 26	LA ATALAYA	O.17	RUS	PAIg	CON	503.813			
			Rústico	P. Geológico	Conservación				
S-RUS.PAI 27	EL PÚLPITO	O.17	RUS	PAIg	CON	41.809			
			Rústico	P. Geológico	Conservación				
		O.19	RUS	PAIg	CON	10.956			
			Rústico	P. Geológico	Conservación				
S-RUS.PAI 28	LA ATALAYA	O.17	RUS	PAIg	CON	84.919			
			Rústico	P. Geológico	Conservación				
S-RUS.PAI 29	EL CODEZAL	O.17	RUS	PAIg	CON	8.796			
			Rústico	P. Geológico	Conservación				
TOTALES SUELO RUSTICO PAISAJISTICO GEOLÓGICO						3.213.294			



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE. Adaptación de las NSP a la Ley 1/2000									
RECINTOS DE ORDENACIÓN									
SUELO RÚSTICO									
Categoría:	AGRARIO Extensivo								
Recinto	Denominación	Plano	Clasificación	Categorización	Uso Global	Sup. Bruta	Edif. Asignada	Edif. Potencial	Nº Viv. Máx.
						m ²	m ² /m ² s	m ² t	Uds.
S-RUS.AGR 1	VALLE DE MOLINA	O.13	RUS	AGRe	AGR	9.722	0,004	39	1
			Rústico	Agrario	Agrario				
		O.13	RUS	AGRe	AGR	4.382	0,004	18	1
			Rústico	Agrario	Agrario				
		O.14	RUS	AGRe	AGR	290.990	0,004	1164	6
			Rústico	Agrario	Agrario				
		O.16	RUS	AGRe	AGR	105.904	0,004	424	2
			Rústico	Agrario	Agrario				
		O.17	RUS	AGRe	AGR	320.923	0,004	1284	7
			Rústico	Agrario	Agrario				
S-RUS.AGR 2	EL ESPINAL	O.14	RUS	AGRe	AGR	255.148	0,004	1021	6
			Rústico	Agrario	Agrario				
		O.17	RUS	AGRe	AGR	14.372	0,004	57	1
			Rústico	Agrario	Agrario				
S-RUS.AGR 3	SAN LUIS	O.14	RUS	AGRe	AGR	190.664	0,004	763	4
			Rústico	Agrario	Agrario				
S-RUS.AGR 4	EL NACIENTE	O.14	RUS	AGRe	AGR	438.297	0,004	1753	10
			Rústico	Agrario	Agrario				
S-RUS.AGR 5	LOMO DE LOS RIVEROS	O.14	RUS	AGRe	AGR	224.288	0,004	897	5
			Rústico	Agrario	Agrario				
S-RUS.AGR 6	CEMENTERIO	O.14	RUS	AGRe	AGR	220.140	0,004	881	5
			Rústico	Agrario	Agrario				
		O.17	RUS	AGRe	AGR	50.225	0,004	201	1
			Rústico	Agrario	Agrario				
		O.17	RUS	AGRe	AGR	7.766	0,004	31	1
			Rústico	Agrario	Agrario				
S-RUS.AGR 7	LADERA DE COCO	O.14	RUS	AGRe	AGR	68.036	0,004	272	2
			Rústico	Agrario	Agrario				



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE. Adaptación de las NSP a la Ley 1/2000									
RECINTOS DE ORDENACIÓN									
SUELO RÚSTICO									
Categoría: AGRARIO Extensivo									
Recinto	Denominación	Plano	Clasificación	Categorización	Uso Global	Sup. Bruta m2	Edif. Asignada m2/m2s	Edif. Potencial m2t	Nº Viv. Máx. Uds.
S-RUS.AGR 8	PEÑUELAS	0.14	RUS Rústico	AGRe Agrario	AGR Agrario	334.224	0,004	1337	7
		0.17	RUS Rústico	AGRe Agrario	AGR Agrario	186.523	0,004	746	4
S-RUS.AGR 9	PEDRO ÁLVAREZ	0.15	RUS Rústico	AGRe Agrario	AGR Agrario	229.925	0,004	920	5
S-RUS.AGR 10	LA PADILLA ALTA	0.16	RUS Rústico	AGRe Agrario	AGR Agrario	21.268	0,004	85	1
		0.17	RUS Rústico	AGRe Agrario	AGR Agrario	23.099	0,004	92	1
S-RUS.AGR 11	LA PADILLA BAJA	0.17	RUS Rústico	AGRe Agrario	AGR Agrario	37.712	0,004	151	1
S-RUS.AGR 12	LOS ÁLAMOS	0.17	RUS Rústico	AGRe Agrario	AGR Agrario	75.238	0,004	301	2
S-RUS.AGR 13	LAS VUELTAS	0.17	RUS Rústico	AGRe Agrario	AGR Agrario	658.250	0,004	2633	15
S-RUS.AGR 14	EL CASTAÑO	0.17	RUS Rústico	AGRe Agrario	AGR Agrario	63.912	0,004	256	2
		0.19	RUS Rústico	AGRe Agrario	AGR Agrario	16.285	0,004	65	1
TOTAL SUELO RUSTICO AGRARIO Extensivo						3.847.293		15.389	90



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE. Adaptación de las NSP a la Ley 1/2000
RECINTOS DE ORDENACIÓN

SUELO RÚSTICO

Categoría: **HIDROLÓGICO**

Recinto	Denominación	Plano	Clasificación	Categorización	Uso Global	Sup. Bruta m2	Edif. Asignada m2/m2s	Edif. Potencial m2t	Nº Viv. Máx. Uds.
S-RUS.HID 1	BARRANCO DEL MULATO	0.14	RUS Rústico	HID Hidrológico	CON Conservación	7.285			
S-RUS.HID 2	BARRANCO DEL MULATO	0.14	RUS Rústico	HID Hidrológico	CON Conservación	8.846			
S-RUS.HID 3	BARRANCO DEL MULATO	0.14	RUS Rústico	HID Hidrológico	CON Conservación	4.341			
S-RUS.HID 4	SAN GONZALO	0.14	RUS Rústico	HID Hidrológico	CON Conservación	2.852			
S-RUS.HID 5	BARRANCO DE AGUA DE DIOS	0.14	RUS Rústico	HID Hidrológico	CON Conservación	123.033			
S-RUS.HID 6	EL CAIDERO	0.14	RUS Rústico	HID Hidrológico	CON Conservación	11.232			
S-RUS.HID 7	TEGUESTE	0.14	RUS Rústico	HID Hidrológico	CON Conservación	3.963			
S-RUS.HID 8	GUILLAMA	0.14	RUS Rústico	HID Hidrológico	CON Conservación	3.247			
S-RUS.HID 9	CEMENTERIO	0.14	RUS Rústico	HID Hidrológico	CON Conservación	13.579			
S-RUS.HID 10	COCO	0.14	RUS Rústico	HID Hidrológico	CON Conservación	12.520			
S-RUS.HID 11	PEÑUELAS	0.14	RUS Rústico	HID Hidrológico	CON Conservación	12.766			
S-RUS.HID 12	BARRANCO DE PEDRO ÁLVAREZ	0.14	RUS Rústico	HID Hidrológico	CON Conservación	3.400			



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE. Adaptación de las NSP a la Ley 1/2000
RECINTOS DE ORDENACIÓN**

SUELO RÚSTICO

Categoría: **HIDROLÓGICO**

Recinto	Denominación	Plano	Clasificación	Categorización	Uso Global	Sup. Bruta m ²	Edif. Asignada m ² /m ² s	Edif. Potencial m ² t	Nº Viv. Máx. Uds.
S-RUS.HID 13	BARRANCO DE LOS NUÑEZ	O.14	RUS Rústico	HID Hidrológico	CON Conservación	25.051			
		O.15	RUS Rústico	HID Hidrológico	CON Conservación	9.240			
		O.18	RUS Rústico	HID Hidrológico	CON Conservación	12.676			
S-RUS.HID 14	FARIA	O.15	RUS Rústico	HID Hidrológico	CON Conservación	11.460			
S-RUS.HID 15a	BARRANCO DEL PORTEZUELO	O.17	RUS Rústico	HID Hidrológico	CON Conservación	159.986			
S-RUS.HID 15b	BARRANCO DEL PORTEZUELO	O.17	RUS Rústico	HID Hidrológico	CON Conservación	6.536			

SUELO RUSTICO HIDROLOGICO 486.154



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE. Adaptación de las NSP a la Ley 1/2000									
RECINTOS DE ORDENACIÓN									
SUELO RÚSTICO									
Categoría:	PAISAJÍSTICO ARBOLADO								
Recinto	Denominación	Plano	Clasificación	Categorización	Uso Global	Sup. Bruta	Edif. Asignada	Edif. Potencial	Nº Viv. Máx.
						m2	m2/m2s	m2t	Uds.
S-RUS.FOR 1	ESPAÑOL	O.14	RUS	PAIa	CON	18.028			
			Rústico	Paisaj. Arbolado	Conservación				
		O.17	RUS	PAIa	CON	23.437			
			Rústico	Paisaj. Arbolado	Conservación				
S-RUS.FOR 2	MONTAÑA COCO	O.14	RUS	PAIa	CON	7.856			
			Rústico	Paisaj. Arbolado	Conservación				
		O.17	RUS	PAIa	CON	15.815			
			Rústico	Paisaj. Arbolado	Conservación				
S-RUS.FOR 3	MONTAÑA COCO	O.14	RUS	PAIa	CON	20.999			
			Rústico	Paisaj. Arbolado	Conservación				
		O.17	RUS	PAIa	CON	4.249			
			Rústico	Paisaj. Arbolado	Conservación				
S-RUS.FOR 4	MESAMOTA	O.14	RUS	PAIa	CON	37.591			
			Rústico	Paisaj. Arbolado	Conservación				
		O.17	RUS	PAIa	CON	662.721			
			Rústico	Paisaj. Arbolado	Conservación				
		O.18	RUS	PAIa	CON	157.662			
			Rústico	Paisaj. Arbolado	Conservación				
S-RUS.FOR 5	LAS MERCEDES	O.15	RUS	PAIa	CON	14.253			
			Rústico	Paisaj. Arbolado	Conservación				
S-RUS.FOR 6	GUAMASA	O.16	RUS	PAIa	CON	110.746			
			Rústico	Paisaj. Arbolado	Conservación				
		O.17	RUS	PAIa	CON	26.997			
			Rústico	Paisaj. Arbolado	Conservación				
S-RUS.FOR 7	TABARES	O.16	RUS	PAIa	CON	32.483			
			Rústico	Paisaj. Arbolado	Conservación				
		O.17	RUS	PAIa	CON	50.189			
			Rústico	Paisaj. Arbolado	Conservación				



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE. Adaptación de las NSP a la Ley 1/2000
RECINTOS DE ORDENACIÓN

SUELO RÚSTICO

Categoría: **PAISAJÍSTICO ARBOLADO**

Recinto	Denominación	Plano	Clasificación	Categorización	Uso Global	Sup. Bruta m2	Edif. Asignada m2/m2s	Edif. Potencial m2t	Nº Viv. Máx. Uds.
S-RUS.FOR 8	EL CODEZAL	0.17	RUS Rústico	PAIa Paisaj. Arbolado Conservación	CON	123.168			
S-RUS.FOR 9	EL CASTAÑO	0.17	RUS Rústico	PAIa Paisaj. Arbolado Conservación	CON	94.880			
		0.19	RUS Rústico	PAIa Paisaj. Arbolado Conservación	CON	2.010			
S-RUS.FOR 10	EL ROQUE	0.17	RUS Rústico	PAIa Paisaj. Arbolado Conservación	CON	236.358			
S-RUS.FOR 11	LA ATALAYA	0.17	RUS Rústico	PAIa Paisaj. Arbolado Conservación	CON	950.563			

SUELO RUSTICO PAISAJISTICO ARBOLADO 2.590.005



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE. Adaptación de las NSP a la Ley 1/2000									
RECINTOS DE ORDENACIÓN									
SUELO RÚSTICO									
Categoría:	AGRARIO Tradicional								
Recinto	Denominación	Plano	Clasificación	Categorización	Uso Global	Sup. Bruta m2	Edif. Asignada m2/m2s	Edif. Potencial m2t	Nº Viv. Máx. Uds.
S-RUS.AGRt		0.14	RUS	AGRt	AGR	1.117.461	0,006	6705	37
			Rústico	Agrario	Agrario				
S-RUS.AGRt		0.15	RUS	AGRt	AGR	546.188	0,006	3277	18
			Rústico	Agrario	Agrario				
S-RUS.AGRt		0.16	RUS	AGRt	AGR	24.695	0,006	148	1
			Rústico	Agrario	Agrario				
S-RUS.AGRt		0.17	RUS	AGRt	AGR	1.574.462	0,006	9447	52
			Rústico	Agrario	Agrario				
S-RUS.AGRt		0.18	RUS	AGRt	AGR	311.409	0,006	1868	10
			Rústico	Agrario	Agrario				
TOTALES SUELO RUSTICO AGRARIO Tradiciona						3.574.215		21.445	119





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE. Adaptación de las NSP a la Ley 1/2000									
RECINTOS DE ORDENACIÓN									
SUELO RÚSTICO									
Categoría: CULTURAL									
Recinto	Denominación	Plano	Clasificación	Categorización	Uso Global	Sup. Bruta m2	Edif. Asignada m2t/m2s	Edif. Potencial m2t	Nº Viv. Máx. Uds.
S-RUS-CUL 1	LOS CABEZAZOS	0.14	RUS Rústico	CUL Cultural	CON Conservación	94.100			
S-RUS-CUL 2	C.HISTÓRICO DE TEGUESTE	0.14	RUS Rústico	CUL Cultural	CON Conservación	45.993			
TOTALES SUELO RUSTICO CULTURAL						140.093		0	0

TABLA RESUMEN /EQUIVALENCIAS						
Adaptación de las NSP de Tegueste a la Ley 1/2000 RECINTOS DE ORDENACIÓN						Normas Subsidiarias de Tegueste RECINTOS DE ORDENACIÓN
SUELO URBANO		2.895.703				SUELO URBANO 2.806.590
SUELO URBANIZABLE		242.102				SUELO URBANIZABLE 269.182
SUELO RUSTICO		23.217.843				SUELO RUSTICO 23.209.698
	Protección NATURAL	9.184.025				
	Protección PAISAJISTICA Geológica	3.213.294				PAISAJISTICO 7.443.511
	Protección CULTURAL	140.903				AGRICOLA EXTENSIVO 4.432.314
	Protección AGRARIA Extensiva	3.847.293				AGRICOLA COMUN 3.613.162
	Protección AGRARIA Tradicional	3.574.215				CAUCES Y BARRANCOS 420.120
	Protección HIDROLOGICA	486.154				FORESTAL Y ECOLOGICO 7.109.154
	Protección PAISAJISTICA Arbolada	2.590.005				ASENTAMIENTO RURAL 191.437
	ASENTAMIENTO RURAL	181.954				
SISTEMAS GENERALES					211.880	
TOTAL MUNICIPIO		26.355.648				26.355.648

